

Об утверждении Правил организации деятельности жилищно-строительного кооператива и оплаты паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива и типовой формы договора участия в жилищно-строительном кооперативе, а также типового устава жилищно-строительного кооператива

Приказ и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 3 апреля 2020 года № 180. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 9 апреля 2020 года № 20346.

В соответствии с подпунктом 10-16) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях", ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить:

1) правила организации деятельности жилищно-строительного кооператива и оплаты паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива, согласно приложению 1 к настоящему приказу;

2) типовую форму договора участия в жилищно-строительном кооперативе, согласно приложению 2 к настоящему приказу;

3) типовой устав жилищно-строительного кооператива, согласно приложению 3 к настоящему приказу.

2. Комитету по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан в установленном законодательством порядке обеспечить:

1) государственную регистрацию настоящего приказа в Министерстве юстиции Республики Казахстан;

2) размещение настоящего приказа на интернет-ресурсе Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на курирующего вице-министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан.

4. Настоящий приказ вводится в действие по истечении десяти календарных дней после дня его первого официального опубликования.

*Исполняющий обязанности
Министра индустрии и инфраструктурного
развития Республики Казахстан*

К. Ускенбаев

Приложение 1 к приказу

Правила организации деятельности жилищно-строительного кооператива и оплаты паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива и

типовая форма договора участия в жилищно-строительном кооперативе, а также типовой устав жилищно-строительного кооператива

Глава 1. Общие положения

1. Настоящие Правила организации деятельности жилищно-строительного кооператива и оплаты паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива и типовая форма договора участия в жилищно-строительном кооперативе, а также типовой устав жилищно-строительного кооператива (далее – Правила) разработаны в соответствии с подпунктом 10-16) статьи 10-2 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года "О жилищных отношениях" (далее – Закон) и регулируют отношения, связанные с деятельностью жилищно-строительного кооператива, оплатой паевых взносов членами жилищно-строительного кооператива.

2. В Правилах используются следующие основные понятия:

1) многоквартирный жилой дом – отдельно стоящее здание с единым фундаментом на едином неделимом земельном участке, состоящее из общего имущества объекта кондоминиума, которое является общей долевой собственностью, и двух и более квартир, нежилых помещений, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к многоквартирному жилому дому, либо в иные части общего имущества объекта кондоминиума;

2) квартира – отдельное жилище, являющееся частью многоквартирного жилого дома, предназначенное и используемое для постоянного проживания;

3) жилищно-строительный кооператив – некоммерческое объединение физических лиц с целью строительства многоквартирного жилого дома и последующего распределения между членами жилищно-строительного кооператива квартир, нежилых помещений, парковочных мест в соответствии с суммой внесенных паевых взносов, действующее до исполнения своих обязательств в соответствии с законодательством Республики Казахстан;

4) паявой взнос – это взнос члена жилищно-строительного кооператива в размере стоимости строительства (финансирования строительства) квартиры, нежилого помещения или парковочного места соответствующий сумме затрат, инвестируемых жилищно-строительным кооперативом в строительство многоквартирного жилого дома пропорционально площади квартиры, нежилого помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома, и включает в себя стоимость всех затрат на строительство квартиры, в том числе стоимость услуг по организации проекта по строительству многоквартирного жилого дома.

Паем в жилищно-строительном кооперативе признается квартира либо нежилое помещение или парковочное место, передаваемые члену жилищно-строительного

кооператива в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе;

5) вступительный взнос – это взнос направляемый на покрытие расходов, связанных с оформлением принятия в жилищно-строительный кооператив члена жилищно-строительного кооператива;

6) дополнительный целевой взнос – это взнос члена жилищно-строительного кооператива для покрытия расходов жилищно-строительного кооператива по содержанию многоквартирного жилого дома и прилегающей территории, его обеспечению отоплением, водо- и электроснабжением, определяемый исходя из фактической площади квартиры, нежилого помещения, парковочного места и планируемых расчетов жилищно-строительного кооператива с Застройщиком, исчисляемых исходя из действующих тарифов за период 6 (шесть) календарных месяцев с даты ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию;

7) справка о выплате паевого взноса – документ, выдаваемый жилищно-строительным кооперативом после полной выплаты членом жилищно-строительного кооператива паевого взноса и иных установленных взносов, являющийся основанием для регистрации права собственности члена жилищно-строительного кооператива на пай;

8) акт приема-передачи – акт, подтверждающий передачу пая от жилищно-строительного кооператива члену жилищно-строительного кооператива.

Глава 2. Порядок образования жилищно-строительного кооператива

3. Образование жилищно-строительного кооператива начинается с проведения учредительного собрания жилищно-строительного кооператива и завершается государственной регистрацией в качестве юридического лица.

4. Учредительное собрание жилищно-строительного кооператива решает следующие вопросы:

1) принимает решение о создании жилищно-строительного кооператива, его наименовании и месте нахождения;

2) определяет предмет и цели деятельности;

3) утверждает устав жилищно-строительного кооператива и учредительный договор ;

4) избирает исполнительный, контрольный и иные органы;

5) определяет сроки и лиц, ответственных за государственную регистрацию;

6) решает иные вопросы, связанные с созданием жилищно-строительного кооператива.

Глава 3. Полномочия жилищно-строительного кооператива

5. Жилищно-строительный кооператив осуществляют деятельность на основании устава, разработанного в соответствии с типовым уставом жилищно-строительного кооператива и принятого на учредительном собрании жилищно-строительного кооператива.

6. Жилищно-строительный кооператив осуществляет свою деятельность в соответствии с уставными задачами и его основной целью.

7. Жилищно-строительный кооператив обладает следующими полномочиями:

1) заниматься деятельностью, направленной исключительно на строительство многоквартирного жилого дома;

2) обжаловать в суд акты государственных органов либо действия (бездействие) их должностных лиц, акты органов местного самоуправления, нарушающие права жилищно-строительного кооператива;

3) осуществлять иные права юридического лица, необходимые для достижения целей, предусмотренных уставом жилищно-строительного кооператива.

8. Жилищно-строительный кооператив:

1) получает земельный участок для возведения на нем многоквартирного жилого дома;

2) заключает договор на строительство многоквартирного жилого дома со строительной организацией;

3) участвует в приемке в эксплуатацию законченного строительством многоквартирного жилого дома (жилого комплекса).

Глава 4. Органы управления жилищно-строительным кооперативом

9. Органами жилищно-строительного кооператива являются:

1) высший орган – общее собрание;

2) исполнительный орган – правление (председатель);

3) контрольный орган – ревизионная комиссия (ревизор).

10. Уставом жилищно-строительного кооператива может быть предусмотрено создание иных органов жилищно-строительного кооператива.

Параграф 1. Компетенция общего собрания жилищно-строительного кооператива

11. Общее собрание созывается Исполнительным органом жилищно-строительного кооператива по мере необходимости, не реже, чем ежеквартально.

12. К исключительной компетенции Общего собрания относятся следующие вопросы:

1) внесение изменений и дополнений в устав жилищно-строительного кооператива, включая изменение размера паевого взноса;

- 2) о передаче прав и обязанностей членов жилищно-строительного кооператива по доверенности третьим лицам;
- 3) о месте нахождения и наименовании жилищно-строительного кооператива;
- 4) исключение членов жилищно-строительного кооператива из жилищно-строительного кооператива;
- 5) утверждение внутренних правил, процедуры их принятия и других документов, регулирующих внутреннюю деятельность жилищно-строительного кооператива;
- 6) утверждение годовых финансовых отчетов, отчетов ревизионной комиссии жилищно-строительного кооператива;
- 7) принятие решений о реорганизации и ликвидации жилищно-строительного кооператива;
- 8) избрание правления (председателя) Исполнительного органа жилищно-строительного кооператива, Ревизионной комиссии (ревизора) жилищно-строительного кооператива и членов ликвидационной комиссии;
- 9) утверждение ликвидационного баланса.

13. Решение на общем собрании считается принятым большинством голосов участников общего собрания, но не менее чем двух третей голосов членов жилищно-строительного кооператива.

Параграф 2. Компетенция исполнительного органа жилищно-строительного кооператива

14. Исполнительный орган жилищно-строительного кооператива, подотчетен общему собранию, осуществляющий общее руководство деятельностью жилищно-строительного кооператива и ведение его дел.

15. Члены Исполнительного органа жилищно-строительного кооператива избираются на общем собрании большинством голосов, но не менее двух третей голосов сроком на один год. Из числа членов Правления на весь срок его полномочий избирается Председатель. Лица, избранные в состав Правления могут быть переизбраны досрочно по любому основанию и избираются до следующего проведения общего собрания.

16. Исполнительный орган жилищно-строительного кооператива осуществляет решение следующих вопросов:

- 1) принятие решений о созыве общих собраний;
- 2) утверждение повестки дня общего собрания;
- 3) вопросы, связанные с подготовкой и проведением общего собрания;
- 4) определение размера вознаграждения членам ревизионной комиссии жилищно-строительного кооператива и определение размера оплаты услуг аудитора;
- 5) прием взносов от членов жилищно-строительного кооператива;

6) определение назначения, размеров, источников образования и порядка использования фондов жилищно-строительного кооператива;

7) организация бухгалтерии жилищно-строительного кооператива, составление отчетов;

8) решение всех производственных и технических вопросов, связанных с достижением целей создания жилищно-строительного кооператива.

17. Решение Исполнительного органа жилищно-строительного кооператива принимается большинством голосов, но не менее двух третей голосов от числа присутствующих при голосовании.

18. Исполнительный орган жилищно-строительного кооператива действует от имени жилищно-строительного кооператива, представляет от его имени интересы и осуществляет сделки.

19. Председатель жилищно-строительного кооператива без доверенности:

1) действует от имени жилищно-строительного кооператива;

2) подписывает от имени Правления финансовые и иные документы жилищно-строительного кооператива.

20. Членам Правления не допускается:

1) без согласия общего собрания заключать с жилищно-строительным кооперативом сделки, направленные на получение от него имущественных выгод;

2) получать комиссионные вознаграждения, как от имени самого жилищно-строительного кооператива, так и от третьих лиц за сделки, заключенные жилищно-строительным кооперативом с третьими лицами.

Параграф 3. Деятельность ревизионной комиссии жилищно-строительного кооператива

21. Ревизионная комиссия жилищно-строительного кооператива проводит финансовую проверку любого участка деятельности жилищно-строительного кооператива. Ревизионная комиссия дает заключение по ежегодному отчету Исполнительного органа жилищно-строительного кооператива и по годовой смете доходов и расходов. Члены Правления и члены их семей либо собственники, проживающие в одной квартире с членом Правления, не могут одновременно являться членами ревизионной комиссии.

Глава 5. Годовая финансовая отчетность жилищно-строительного кооператива

22. Годовая финансовая отчетность жилищно-строительного кооператива подлежит предварительному утверждению Исполнительным органом жилищно-строительного кооператива не позднее, чем за тридцать дней до даты проведения годового собрания членов жилищно-строительного кооператива.

23. Достоверность данных, содержащихся в годовой финансовой отчетности жилищно-строительного кооператива, подтверждается Ревизионной комиссией жилищно-строительного кооператива.

24. Окончательное утверждение годовой финансовой отчетности жилищно-строительного кооператива проводится на годовом общем собрании членов жилищно-строительного кооператива.

25. Финансовый год жилищно-строительного кооператива совпадает с календарным годом.

26. Все виды расчетов, выплат и поступлений, относящихся к деятельности жилищно-строительного кооператива, включая расчеты по текущей работе, производятся по поручению Исполнительного органа жилищно-строительного кооператива, действующего от его имени, обслуживаемыми его банками.

Глава 6. Порядок вступления гражданина в жилищно-строительный кооператив

27. Гражданин, желающий стать членом жилищно-строительного кооператива, подает в Исполнительный орган жилищно-строительного кооператива заявление в письменной форме о приеме в жилищно-строительный кооператив. В заявлении должны быть указаны фамилия, имя, отчество (если оно указано в документе, удостоверяющем личность), место жительства и данные документа, удостоверяющего личность.

28. Исполнительный орган жилищно-строительного кооператива в течение десяти дней рассматривает заявление и при принятии положительного решения оформляет протокол и заключает с гражданином от имени жилищно-строительного кооператива договор участия в жилищно-строительном кооперативе, регистрируемый местным исполнительным органом.

Глава 7. Порядок внесения членом жилищно-строительного кооператива паевых, иных взносов и получения им квартиры после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома

29. Внесение членами жилищно-строительного кооператива паевых взносов осуществляется только после государственной регистрации жилищно-строительного кооператива в соответствии с настоящими Правилами.

30. Размер паевых взносов устанавливается в соответствии с долей члена жилищно-строительного кооператива, определяемой отношением общей площади предоставляемой ему квартиры, нежилого помещения к общей площади многоквартирного жилого дома.

31. Решением учредительного собрания жилищно-строительного кооператива определяются сроки внесения паевых взносов которые устанавливаются в договоре участия в жилищно-строительном кооперативе.

32. Член жилищно-строительного кооператива вносит также вступительный взнос не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты принятия Исполнительным органом жилищно-строительного кооператива решения о приеме в члены жилищно-строительного кооператива.

Сумма вступительного взноса, внесенная членом жилищно-строительного кооператива, возврату не подлежит, за исключением случая расторжения договора участия в жилищно-строительном кооперативе на основании отказа общего собрания жилищно-строительного кооператива утвердить решение Правления жилищно-строительного кооператива о приеме в члены жилищно-строительного кооператива.

33. Дополнительный целевой взнос вносится членом жилищно-строительного кооператива в период с момента ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и до момента подписания членом жилищно-строительного кооператива акта приема-передачи пая и получения справки о выплате паевого взноса.

Конкретный размер подлежащего уплате дополнительного целевого взноса определяется решением Исполнительного органа жилищно-строительного кооператива, информация о чем доводится жилищно-строительным кооперативом до члена жилищно-строительного кооператива.

34. Внесение паевых и иных взносов осуществляется деньгами в соответствии с договором участия в жилищно-строительном кооперативе.

35. Жилищно-строительный кооператив обеспечивает гарантии того, что на момент заключения договора участия в жилищно-строительном кооперативе права на квартиру, равно как и сама квартира не находятся под арестом и не являются предметом залога.

36. Жилищно-строительный кооператив обеспечивает гарантии того, что при условии надлежащего исполнения членом жилищно-строительного кооператива обязательств по уплате паевого взноса и иных установленных договором финансовых обязательств, в период действия договора участия в жилищно-строительном кооперативе не будут заключены какие-либо сделки, которые могут повлечь передачу прав на оформление квартиры в собственность каким-либо третьим лицам, кроме члена жилищно-строительного кооператива.

37. Завершение строительства многоквартирного жилого дома оформляется актом приемки объекта в эксплуатацию в соответствии с законодательством Республики Казахстан об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

38. После регистрации акта приемки объекта в эксплуатацию и оформления права собственности первого собственника квартиры, нежилого помещения исполнительный

орган жилищно-строительного кооператива обеспечивает в месячный срок регистрацию объекта кондоминиума.

39. После регистрации объекта кондоминиума жилищно-строительный кооператив прекращает свою деятельность, а его бывшие члены, приобретшие права собственности на свою квартиру, нежилое помещение имеют все права и несут обязанности, установленные Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях" для собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

40. Процедура ликвидации жилищно-строительного кооператива проводится в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

Приложение 2 к приказу

Типовая форма договора участия в жилищно-строительном кооперативе

№ _____

г. _____ "___" _____ 20__ года

Жилищно-строительный кооператив "_____ " (реквизиты, адрес, свидетельство о государственной регистрации _____), в лице председателя Правления _____ (ФИО), действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "ЖСК", с одной стороны, и _____ (ФИО), гражданин (-ка) Республики Казахстан (дата рождения _____ года, удостоверение личности № _____, выдано _____, дата выдачи _____), именуемый (-ая) в дальнейшем "Член ЖСК", с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор участия в жилищно-строительном кооперативе (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Многоквартирный жилой дом (далее - МЖД) – название жилого комплекса _____ (при наличии), расположение МЖД, срок строительства, состоящий (единый или из нескольких отдельно стоящих корпусов), строящийся на земельном участке: _____ область, _____ район, _____ (название населенного пункта), категория земель: _____, разрешенное использование: _____, общая площадь: _____ кв. м., кадастровый номер: _____.

1.2. Строительство МЖД осуществляется ЖСК на основании заключенного с Застройщиком _____ договора строительного подряда от _____ 20__ года.

1.3. Застройщик – _____, (реквизиты, адрес, свидетельство о государственной регистрации _____), юридическое лицо, обладающее правами на земельный участок для размещения МЖД и осуществляющее его

строительство в соответствии с законодательством Республики Казахстан и выданным Застройщику разрешением на строительство.

1.4. Разрешение на строительство – разрешение на строительство № _____, выданное _____ 20__ года _____ (кем выдано).

1.5. Характеристики Пая приведены в пункте 2.1. Договора и в приложении 1 к настоящему Договору.

1.6. Плановый срок окончания строительства МЖД: ориентировочно _____ 20__ года. Срок окончания строительства МЖД определяется Застройщиком на основании разрешительных документов государственных органов, соответствующих документов и соглашений, регламентирующих строительство МЖД.

2. Предмет договора

2.1. Настоящий Договор определяет порядок участия Члена ЖСК в строительстве МЖД путем выплаты паевого и иных установленных взносов с целью получения после окончания строительства МЖД и надлежащего исполнения Членом ЖСК своих обязательств в собственность Пая

2.2. Местоположение Пая в МЖД отражено в Приложении 2 к настоящему Договору.

2.3. Адрес МЖД будет определен после принятия комиссией и его регистрации в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан. Строительный номер квартиры является ориентировочным и может быть изменен по окончании строительства. Точная нумерация квартир будет определена после сдачи МЖД в эксплуатацию и государственной регистрации его в уполномоченном органе в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

2.4. Результаты технической инвентаризации являются окончательными и фиксируются в техническом паспорте на квартиру, нежилое помещение, парковочное место. При этом обязанности по оплате расходов, связанных с изготовлением общего технического паспорта на весь дом возлагаются на ЖСК, а расходы по изготовлению технического паспорта на квартиру, нежилое помещение или парковочное место ее переоформлению и регистрации права собственности возлагаются на Члена ЖСК.

2.5. Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь квартиры, нежилого помещения, парковочного места может отличаться от проектной площади квартиры, нежилого помещения, парковочного места, и это не будет считаться нарушением условий настоящего Договора.

2.6. Уточнение фактической площади квартиры, нежилого помещения, парковочного места, производится на основании результатов обмеров (первичной инвентаризации), произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства МЖД. Стороны признают, что отклонение фактической площади квартиры, нежилого помещения, парковочного места от проектной площади в пределах ____ процентов от проектной квартиры, нежилого помещения, парковочного места не является нарушением Договора и не признается существенным изменением размера квартиры, нежилого помещения, парковочного места.

2.7. При этом будет производиться перерасчет размера паевого взноса по правилам, указанным в разделе 3 Договора.

2.8. Приобретение Членом ЖСК собственности на Пай обусловлено его членством в некоммерческой организации – ЖСК, и выплатой паевого и иных установленных настоящим Договором взносов.

ЖСК осуществляет деятельность в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях", Уставом ЖСК, с которым Член ЖСК ознакомлен при приеме в ЖСК.

2.9. Право собственности на Пай приобретает Членом ЖСК после ввода в эксплуатацию МЖД, передачи ЖСК Пая Члену ЖСК по акту приема-передачи, выдачи Члену ЖСК справки о полной выплате паевого взноса, при условии полной оплаты им размера паевого взноса, установленного в пункте 3.1. Договора (с учетом перерасчета его размера по итогам определения фактической площади квартиры, нежилого помещения, парковочного места), оплаты вступительного взноса, дополнительного целевого взноса, указанных в пунктах 3.4. и 3.5. Договора, и исполнения иных финансовых обязательств по Договору.

2.10. ЖСК подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора права на Пай равно как и сама квартира, нежилое помещение или парковочное место не находятся под арестом и не являются предметом залога. ЖСК гарантирует, что при условии надлежащего исполнения Членом ЖСК обязательств по уплате паевого взноса и иных установленных Договором финансовых обязательств, в период действия настоящего Договора ЖСК не будут заключены какие-либо сделки, которые могут повлечь передачу прав на оформление Пая в собственность каким-либо третьим лицам, кроме Члена ЖСК.

2.11. Право собственности на Пай по завершении строительства МЖД до его передачи в собственность Члену ЖСК, принадлежит ЖСК на основании заключенного с Застройщиком договора строительного подряда и дополнительного соглашения к нему.

2.12. Пай передается Застройщиком ЖСК в течение 3 (трех) календарных месяцев с даты ввода МЖД в эксплуатацию. В течение 1 (одного) месяца с даты получения Пая от Застройщика ЖСК направляет Члену ЖСК уведомление о готовности передать Пай

по акту приема-передачи, указав срок для такой передачи, который не может быть более 1 (одного) месяца.

2.13. Пай передается ЖСК Члену ЖСК по акту приема-передачи при обязательном выполнении следующих условий в совокупности:

членом ЖСК оплачен вступительный взнос, указанный в пункте 3.4. Договора;

членом ЖСК в полном объеме оплачен дополнительный целевой взнос, указанный в пункте 3.5. Договора и представлены соответствующие платежные документы в ЖСК ;

на дату фактической передачи Пая по акту приема-передачи у Члена ЖСК отсутствует задолженность по уплате размера паевого взноса установленного в пункте 3.1. Договора, в соответствии с Графиком оплаты паевого взноса согласно Приложению 3 к настоящему Договору (далее- График) с учетом перерасчета размера паевого взноса по итогам определения фактической площади квартиры, нежилого помещения или парковочного места по результатам обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства МЖД, как указано в пунктах 2.6., 2.7. и 2.9 Договора;

- членом ЖСК исполнены прочие финансовые обязательства по Договору, в том числе уплачены все начисленные ему неустойки (штрафы) за ненадлежащее исполнение обязательств по Договору (при их наличии). При уклонении Члена ЖСК от получения Пая и подписания акта приема-передачи ЖСК вправе подписать такой акт в одностороннем порядке. Неисполнение Членом ЖСК обязательных условий для подписания Акта приема-передачи, указанных в настоящем пункте, признается Сторонами уклонением Члена ЖСК от подписания акта приема-передачи.

3. Размер взносов и порядок их внесения

3.1. Размер паевого взноса Члена ЖСК составляет _____ тенге, Размер паевого взноса определен исходя из расчета _____ тенге за один квадратный метр проектной площади квартиры, нежилого помещения или парковочного места.

3.2. Оплата установленного размера паевого взноса в полном объеме является обязательным условием для передачи Пая Члену ЖСК по акту приема-передачи и для выдачи ему Справки о выплате паевого взноса. Задолженность по оплате паевых взносов за период до даты передачи пая по Акту приема-передачи может быть оплачена Членом ЖСК не позднее даты подписания Акта приема-передачи с предоставлением в ЖСК соответствующего платежного документа.

3.3. Уточнение размера паевого взноса, указанного в пункте 3.1. Договора, производится Сторонами после уточнения фактической площади квартиры, нежилого

помещения, парковочного места на основании результатов обмеров (первичной инвентаризации), произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства МЖД.

Если фактическая площадь квартиры, нежилого помещения или парковочного места окажется больше проектной площади, Член ЖСК обязан доплатить ЖСК соответствующую сумму увеличения размера паевого взноса, а если окажется меньше проектной площади – ЖСК обязан вернуть соответствующую сумму уменьшения размера паевого взноса Члену ЖСК.

Указанные действия Стороны обязаны совершить в течение 2 (двух) недель с даты заключения дополнительного соглашения к Договору.

3.4. Размер вступительного взноса Члена ЖСК составляет _____ тенге.

Сумма вступительного взноса, внесенная Членом ЖСК, возврату не подлежит, за исключением случая расторжения настоящего Договора на основании отказа общего собрания ЖСК утвердить решение Правления ЖСК о приеме в Члены ЖСК.

3.5. Размер дополнительного целевого взноса Члена ЖСК составляет _____ тенге.

Конкретный размер подлежащего уплате дополнительного целевого взноса определяется решением Правления ЖСК, информация о чем доводится ЖСК до Члена ЖСК.

3.6. Сроки внесения взносов:

- 1) Член ЖСК вносит вступительный взнос не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты принятия Исполнительным органом ЖСК решения о приеме в Члены ЖСК;
- 2) Паевой взнос вносится в размере и в сроки, установленные Графиком;
- 3) Дополнительный целевой взнос вносится Членом ЖСК в период с момента ввода МЖД в эксплуатацию и до момента подписания Членом ЖСК акта приема-передачи Пая и получения Справки о выплате паевого взноса.

3.7. Оплата всех взносов осуществляется Членом ЖСК в безналичном порядке, путем внесения денежных средств на расчетный счет ЖСК, указанный в настоящем Договоре.

Датой совершения Членом ЖСК платежа по оплате взносов является дата зачисления денежных средств на расчетный счет ЖСК.

Оплата установленных настоящим Договором взносов (или их частей) может быть произведена за Члена ЖСК третьими лицами. При этом такие третьи лица не приобретают каких-либо прав и обязанностей Члена ЖСК по настоящему Договору.

4. Права и обязанности сторон

4.1 Члены ЖСК имеют право:

- 1) добровольно выйти в установленном порядке из ЖСК;

2) участвовать в деятельности ЖСК, избирать и быть избранными в органы управления ЖСК, вносить предложения об улучшении деятельности ЖСК, устранении недостатков в работе его органов управления.

3) получать от органов управления ЖСК информацию об их деятельности, в том числе знакомиться с данными финансовой отчетности и другой документацией в порядке, определяемом Уставом ЖСК;

4) обжаловать в суд решения органов управления ЖСК, затрагивающие их интересы.

5) получать пай на основании передаточного акта после ввода в эксплуатацию построенного МЖД;

6) получать в случае ликвидации ЖСК до строительства дома стоимость Пая.

4.2. Член ЖСК обязан:

1) соблюдать Устав ЖСК;

2) выполнять решения общего собрания ЖСК;

3) выполнять обязательства перед ЖСК по участию в его деятельности, определенный Уставом ЖСК;

4) вносить паевые взносы в соответствии с Договором.

4.3. ЖСК имеет право:

1) получать земельный участок для возведения на нем МЖД;

2) заключать договор на строительство МЖД со строительной организацией;

3) участвовать в приемке в эксплуатацию законченного строительством МЖД.

4.4. ЖСК обязан:

1) осуществить деятельность по финансированию строительства МЖД, в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;

2) расходовать денежные средства, внесенные Членом ЖСК в качестве вступительного, паевого, целевых и иных взносов, в соответствии с условиями и целями Договора и ЖСК;

3) после получения МЖД от Застройщика уведомить Члена ЖСК о возможности передачи Пая по акту приема-передачи;

4) передать Члену ЖСК Пай по акту приема-передачи при условии надлежащего исполнения Членом ЖСК его финансовых обязательств по Договору (в том числе полной выплаты неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств Члена ЖСК (при ее наличии) и всех финансовых обязательств, возникших из Договора или связанных с ним);

5) выдать Члену ЖСК Справку о выплате паевого взноса в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего выполнения Членом ЖСК всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором (в том числе – подписания акта приема-передачи, и обращения в ЖСК с соответствующим требованием о выдаче Справки);

6) в случае надлежащего исполнения Членом ЖСК своих обязательств и полной выплаты установленных взносов, подготовить для передачи в государственный регистрирующий орган документы ЖСК, необходимые для регистрации за Членом ЖСК права собственности на Пай;

7) возвратить в соответствии с пунктом 3.3. Договора Члену ЖСК излишне внесенную сумму паевого взноса, исходя из расчета стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 3.1. Договора, в случае, если по результатам соответствующих обмеров фактическая площадь квартиры, нежилого помещения, парковочного места будет отклоняться в меньшую сторону от проектной площади квартиры, нежилого помещения, парковочного места;

8) в случае расторжения Договора (одностороннего отказа от его исполнения), выплатить Члену ЖСК подлежащие возврату денежные средства в соответствии с разделом 3 Договора и Уставом ЖСК;

9) осуществлять иные обязательства предусмотренные соглашением сторон.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 4) пункта 4.2. Договора Член ЖСК уплачивает пеню в размере _____ от не внесенной суммы за каждый день просрочки.

5.2. Любая неустойка выплачивается Членом ЖСК за счет собственных денежных средств. В случае начисления ЖСК неустойки, уплачиваемые Членом ЖСК денежные средства в первую очередь погашают начисленную неустойку, и в оставшейся части - установленные взносы. Сумма любой неустойки может быть удержана ЖСК из выплаченных Членом ЖСК сумм, в том числе при расторжении Договора.

5.3. За просрочку более чем на 30 (тридцать) рабочих дней исполнения ЖСК обязательств, предусмотренных подпунктами 4) и 5) пункта 4.4. Договора, ЖСК уплачивает Члену ЖСК пени в размере _____, от размера паевого взноса за каждый день просрочки.

5.4. В случае просрочки более чем на 30 (тридцать) рабочих дней исполнения обязательств, предусмотренных подпунктами 6) и 8) пункта 4.4. Договора, ЖСК уплачивает Члену ЖСК пени в размере _____ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6. Срок действия настоящего договора и порядок его расторжения

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания (но не ранее вступления в Члены ЖСК и уплаты вступительного взноса) и действует до момента исполнения Сторонами всех обязательств по Договору, либо до момента его расторжения.

6.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон.

6.3. ЖСК вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем внесудебном порядке (расторгнуть договор) в связи со следующими действиями (бездействием) Члена ЖСК:

1) нарушение сроков исполнения финансовых обязательств, указанных в разделе 3 Договора (в том числе не выплата неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств Члена ЖСК – при ее наличии и начислении ЖСК, не возмещение ЖСК убытков, вызванных неисполнением Членом ЖСК своих обязательств);

2) прекращение членства Члена ЖСК в ЖСК в результате его исключения из членов ЖСК, либо в связи с добровольным выходом из ЖСК, за исключением выхода Члена ЖСК из ЖСК в связи с уступкой пая, либо в связи с обстоятельствами, предусмотренными Главой 9 Договора;

3) причинения своими действиями (бездействием) ущерба имуществу ЖСК, его деятельности и деловой репутации, препятствования деятельности ЖСК или Застройщика.

6.4. В случае прекращения членства Члена ЖСК в ЖСК и расторжения Договора (одностороннего отказа от его исполнения) по основаниям, установленным пунктом 6.3. Договора, ЖСК выплачивает Члену ЖСК денежные средства, внесенные им в качестве паевого взноса с удержанием 10% (десяти процентов) от размера паевого взноса выплаченного Членом ЖСК на дату возникновения основания для возврата денежных средств, а также с удержанием неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств Членом ЖСК (при ее наличии), убытков ЖСК, вызванных неисполнением Членом ЖСК своих обязательств. Удержание указанных 10% (десяти процентов) от размера выплаченного Членом ЖСК паевого взноса обусловлено расходами ЖСК по возврату ранее уплаченных Застройщику денежных средств в счет инвестирования строительства квартиры, нежилого помещения, парковочного места, которые ЖСК несет в соответствии с условиями заключенного с Застройщиком договора строительного подряда.

6.5. В случае прекращения членства Члена ЖСК в ЖСК настоящий Договор считается прекращенным с момента утверждения решения правления о выходе Члена ЖСК решением общего собрания ЖСК.

6.6. Выплата денежных средств Члену ЖСК в случаях, предусмотренных пунктом 6.3. и в порядке, предусмотренном пунктом 6.4. Договора, производится в срок не позднее чем через два месяца со дня принятия соответствующего решения общим собранием ЖСК:

1) в случае выхода Члена ЖСК из ЖСК и расторжения Членом ЖСК Договора в связи с невозможностью получения им квартиры, нежилого помещения, парковочного места в собственность, вызванной неустранимыми препятствиями по вводу МЖД в эксплуатацию и получению ЖСК квартиры, нежилого помещения, парковочного места от Застройщика, а также при условии надлежащего исполнения Членом ЖСК своих

обязательства по Договору, ЖСК выплачивает Члену ЖСК все внесенные им денежные средства, за исключением вступительного взноса, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора;

2) возврат денежных средств признается Сторонами полной компенсацией убытков Члена ЖСК и последний не вправе предъявлять какие-либо финансовые и/или иные претензии к ЖСК в связи с исполнением или прекращением Договора;

3) в случае, если на момент расторжения Договора Член ЖСК и/или члены его семьи, уполномоченные им лица вне зависимости от отсутствия или наличия у них правовых оснований заселились, выполнили работы по отделке квартиры, нежилого помещения (полностью или частично), они обязаны немедленно освободить квартиру, нежилое помещение (выселиться из нее вместе с имуществом и иными лицами (в случае их фактического заселения в квартиру), а также оплатить ЖСК расходы, убытки вызванные данным ненадлежащим исполнением своих обязательств, в том числе по освобождению квартиры;

4) стоимость выполненных работ по отделке квартиры, нежилого помещения, ее ремонту, стоимость произведенных неотделимых улучшений квартиры, нежилого помещения при выселении возмещению не подлежит.

7. Уведомления и сообщения

7.1. Член ЖСК обязан уведомить ЖСК об изменении реквизитов, в том числе об изменении адреса, телефонного номера для уведомлений и сообщений в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента таких изменений.

Риск неблагоприятных последствий от несвоевременного уведомления ЖСК о смене своих реквизитов несет Член ЖСК.

7.2. Член ЖСК направляет уведомления ЖСК по адресу для корреспонденции в письменном виде.

7.3. Датой получения уведомления считается дата, указанная почтовой службой на штемпеле/уведомлении о вручении корреспонденции ЖСК, либо дата входящего номера корреспонденции при вручении ее через представителя ЖСК.

7.4. ЖСК уведомляет Членов ЖСК по телефону или выдает уведомление на руки адресату или его представителю/члену семьи, либо направляет почтовой связью (ценным или заказным письмом) по адресу для корреспонденции, указанному в разделе 10 настоящего Договора.

7.5. Датой получения уведомления считается дата отправления, указанная почтовой службой на штемпеле/уведомлении либо дата, поставленная на экземпляре уведомления Членом ЖСК, членом его семьи или представителем.

7.6. Информация, имеющая общий характер и необходимая всем членам ЖСК, может быть размещена на интернет-ресурсе ЖСК (при наличии). Информация,

размещенная на указанном интернет-ресурсе, приравнивается к официальному уведомлению.

7.7. В случае неполучения Членом ЖСК уведомления, отправленного по его адресу для корреспонденции (в том числе по причине несвоевременного уведомления им ЖСК о новом адресе для корреспонденции, уклонения (отказа) Члена ЖСК от получения соответствующего уведомления), датой надлежащего уведомления Члена ЖСК считается дата отправления данной корреспонденции ЖСК с соответствующей отметкой почтовой службы.

8. Заключительные положения

8.1. При возникновении споров и разногласий Стороны принимают меры для их разрешения в досудебном порядке путем переговоров.

8.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Уставом ЖСК, решениями его органов, действующим законодательством Республики Казахстан.

8.3. Член ЖСК настоящим подтверждает, что он осуществляет свои гражданские права своей волей, в своем интересе, свободен в установлении и определении своих прав и обязанностей перед ЖСК, может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять свои обязанности, осознает суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, ознакомлен с указанными в настоящем Договоре документами и обстоятельствами, а также подтверждает, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие вступить в ЖСК и подписывать настоящий Договор на невыгодных для себя условиях.

8.4. В случае не достижения Сторонами согласия, споры и разногласия рассматриваются в судебном порядке.

8.5. Условия настоящего Договора конфиденциальны, составляют коммерческую тайну и не могут распространяться без согласия ЖСК в сети "Интернет", в средствах массовой информации, иным способом и не могут быть переданы любым третьим лицам, кроме случаев, установленных действующим законодательством.

8.6. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для ЖСК, один – для Члена ЖСК, один – для регистрации в местном исполнительном органе.

8.7. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору, оформленные надлежащим образом и подписанные обеими сторонами являются его неотъемлемой частью.

8.8. Приложениями к Договору являются:

Приложение 1 – Характеристика Пая (квартиры, нежилого помещения, парковочного места);

Приложение 2 – Местоположение квартиры, нежилого помещения, парковочного места в МЖД (экспликация);

Приложение 3 – График оплаты паевого взноса.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Обстоятельство непреодолимой силы означает событие, не подвластное контролю со стороны ЖСК, Члена ЖСК, и делает невозможным выполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Обстоятельства непреодолимой силы включают в себя (но, не ограничиваются) такие события как: военные действия, природные и стихийные бедствия, эпидемия, карантин.

9.3. Обстоятельства, указанные в пункте 9.1. настоящего Договора, правомочны, если они должным образом подтверждены соответствующими государственными органами и иными организациями.

9.4. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся:

1) события, вызванные умышленными и неосторожными действиями ЖСК, Члена ЖСК;

2) события, которые сторона, добросовестно выполняющая свои обязательства по настоящему Договору, могла предвидеть и преодолеть;

3) отсутствие денег у Члена ЖСК или неосуществление им оплаты;

4) В течение 5 рабочих дней с начала обстоятельств непреодолимой силы Сторона, встречающая помехи в результате обстоятельств непреодолимой силы в исполнении своих обязательств по настоящему Договору, письменно уведомляет другую Сторону о возникновении обстоятельств непреодолимой силы.

9.5. Невыполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору не рассматривается как нарушение или отступление от настоящего Договора, если это является следствием обстоятельств непреодолимой силы, при условии, что Сторона, подвергшаяся воздействию обстоятельств непреодолимой силы, предприняла все необходимые меры для устранения таких последствий.

9.6. В течение трех рабочих дней после прекращения форс-мажора, пострадавшая Сторона письменно уведомляет другую Сторону о прекращении обстоятельств непреодолимой силы и возобновляет осуществление своих обязательств по настоящему Договору. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени воздействия обстоятельств непреодолимой силы.

10. Реквизиты сторон

Характеристика Пая (квартиры, нежилого помещения, парковочного места)

1. Условный номер квартиры/ нежилого помещения _____
2. Корпус _____
3. Секция _____
4. Количество комнат _____
5. Этаж _____
6. Координаты расположения квартиры/нежилого помещения в строительных осях _____
7. Характеристика отделки всех комнат _____
8. Условный номер парковочного места _____

Технические характеристики Пая (квартиры, нежилого помещения, парковочного места) в соответствии с Проектной документацией

1. Проектная площадь, кв. м. _____
2. Жилая площадь, кв. м. _____
3. Площадь кухни, кв. м _____
4. Площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом _____) кв. м.

*Уточнение фактической площади помещений Квартиры производится по результатам обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства МЖД

Квартира/нежилое помещение передается Члену ЖСК без чистовой отделки в следующем состоянии: Выровненные сухими смесями поверхности стен и потолков.

Приложение 2 к Типовому договору участия в жилищно-строительном кооперативе от 3 апреля 2020 года № 180

Местоположение квартиры, нежилого помещения, парковочного места в МЖД (экспликация)

Приложение 3 к Типовому договору участия в жилищно-строительном кооперативе от 3 апреля 2020 года № 180

График оплаты паевого взноса

№	Сумма (в тенге)	оплаты	Срок (число, месяц, год)	оплаты
---	--------------------	--------	-----------------------------	--------

		"__" января 20 г.
		"__" февраля 20 г.
		"__" марта 20 г.
	

Приложение 3 к приказу

Типовой устав жилищно-строительного кооператива

Глава 1. Общие положения

1.1. Настоящий Устав жилищно-строительного кооператива (далее – ЖСК), расположенного по адресу: _____ (юридический адрес) (далее – Устав), разработан в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан "О жилищных отношениях", "О некоммерческих организациях" и утвержден решением от _____ года (протокол № 1) учредительного собрания членов ЖСК, расположенного по адресу: _____ (юридический адрес).

1.2. ЖСК является некоммерческой организацией.

1.3. Учредителями ЖСК являются: _____

1.4. Полное наименование на государственном языке – "_____ тұрғын үй құрылыс кооперативі", сокращенное наименование на государственном языке "_____ " ТҚК.

Полное наименование на русском языке – "Жилищно-строительный кооператив _____", сокращенное наименование на русском языке "ЖСК _____".

1.5. Юридический адрес ЖСК: Республика Казахстан, индекс _____, адрес _____.

Глава 2. Предмет деятельности ЖСК

2.1. ЖСК осуществляет свою деятельность в соответствии с Гражданским кодексом Республики Казахстан, Законами Республики Казахстан "О некоммерческих организациях", "О жилищных отношениях", "О защите прав потребителей" и настоящим Уставом на принципах равноправия их участников, законности, отчетности и гласности деятельности.

2.2. ЖСК создан для строительства одного многоквартирного жилого дома, и последующего распределения между членами ЖСК Пая (квартиры, нежилого помещения, парковочного места) в соответствии с суммой внесенных или подлежащих внесению паевых взносов. После завершения строительства многоквартирного жилого дома ЖСК прекращает свою деятельность в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

2.3. ЖСК является юридическим лицом, и осуществляет свою деятельность на основании действующего законодательства Республики Казахстан и Устава ЖСК.

2.4. ЖСК приобретает право юридического лица с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке, имеет свою печать, самостоятельный баланс, расчетные и другие счета в банках, действует на основе полного расчетного хозяйства.

2.5. При перемене своего юридического адреса, ЖСК извещает орган, осуществляющий его государственную регистрацию, и орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, по новому местонахождению ЖСК для внесения необходимых изменений в государственный регистр юридических лиц.

Глава 3. Цели и задачи ЖСК

3.1. Целью создания ЖСК является строительство многоквартирного жилого дома.

3.2. Для достижения цели, поставленной членами ЖСК, осуществляются следующие задачи:

- 1) организация деятельности по проектированию многоквартирного жилого дома и согласованию проекта с уполномоченными органами;
- 2) осуществление строительных работ;
- 3) закуп, перевозка строительных материалов.

Глава 4. Условия, порядок приобретения и прекращения членства ЖСК

4.1. В члены ЖСК принимаются граждане, достигшие восемнадцатилетнего возраста.

4.2. Граждане принимаются в члены действующего ЖСК по решению Исполнительного органа ЖСК.

4.3. Заявление о приеме в ЖСК рассматривается в течение 10 дней Исполнительным органом ЖСК.

4.4. При принятии положительного решения исполнительный орган ЖСК оформляет протокол и заключает с гражданином договор участия в ЖСК, регистрируемый местным исполнительным органом.

4.5. Членство в ЖСК прекращается в случаях:

- 1) добровольного выхода;
- 2) утраты или отчуждения права на пай путем продажи, дарения, распоряжения иным образом;
- 3) исключения по решению общего собрания ЖСК или суда;
- 4) смерти члена ЖСК, признания его безвестно отсутствующим или объявления умершим в порядке, определенном законодательством Республики Казахстан;
- 5) ликвидации ЖСК.

4.6. В случае добровольного выхода член ЖСК самостоятельно реализует или уступает принадлежащий ему пай в ЖСК.

4.7. Член ЖСК может быть исключен из ЖСК решением общего собрания в случае неисполнения или не надлежащего исполнения своих обязанностей, предусмотренных настоящим Уставом или договором участия в ЖСК, либо совершения действий, наносящих ущерб ЖСК, а также в судебном порядке.

Глава 5. Права и обязанности членов ЖСК

5.1. Члены ЖСК имеют право:

- 1) добровольно выйти в установленном порядке из ЖСК;
- 2) участвовать в деятельности ЖСК, избирать и быть избранными в органы управления ЖСК, вносить предложения об улучшении деятельности ЖСК, устранении недостатков в работе его органов управления.
- 3) получать от органов управления ЖСК информацию об их деятельности, в том числе знакомиться с данными финансовой отчетности и другой документацией в порядке, определяемом Уставом ЖСК;
- 4) обжаловать в суд решения органов управления ЖСК, затрагивающие их интересы.
- 5) получать пай на основании передаточного акта после ввода в эксплуатацию построенного многоквартирного жилого дома;
- 6) получать в случае ликвидации ЖСК до строительства дома стоимость Пая.

5.2. Права членов семьи ЖСК определяются действующим законодательством Республики Казахстан:

- 1) за супругом члена ЖСК может быть признано право на часть паенакопления, если платежи в паенакопление производились в период совместной супружеской жизни, если иное не оговорено соглашением между ними;
- 2) право на накопление может быть признано за наследником умершего члена ЖСК ;
- 3) члены семьи члена ЖСК, имеющие право на часть паенакопления, пользуются в отношении используемого помещения такими же правами и обязанностями, как и член ЖСК.

5.3. Члены ЖСК обязаны:

- 1) соблюдать настоящий Устав;
- 2) выполнять решения общего собрания ЖСК;
- 3) выполнять обязательства перед ЖСК по участию в его деятельности, определенные Уставом ЖСК;
- 4) вносить паевые взносы в сроки и в порядке, предусмотренным Уставом и договором участия в ЖСК;
- 5) зарегистрировать права собственности на квартиры, нежилые помещения, парковочное место в порядке, определенном для регистрации недвижимости.

Глава 6. Порядок внесения паевых взносов членами ЖСК

6.1. Члены ЖСК образуют имущественный фонд в соответствии с настоящим Уставом в размере _____ тенге.

6.2. Имущественный фонд формируется из паевых взносов участников ЖСК, денежных ссуд и иной финансовой помощи от юридических лиц, основанных на негосударственной форме собственности, граждан.

6.3. Члены ЖСК вносят деньгами паевые взносы не позднее 15 календарных дней после государственной регистрации ЖСК. Паевой взнос членов, вступивших в члены ЖСК после формирования имущественного фонда, вносится в срок не позднее 15 календарных дней после принятия указанного в пункте 4.4 решения общего собрания.

6.4. ЖСК может также получать кредиты на общих основаниях.

6.5. Участники ЖСК в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрывают образовавшиеся убытки путем дополнительного взноса.

6.6. Нарушение сроков внесения паевого взноса или внесение неполной суммы является основанием для исключения из членов ЖСК.

6.7. ЖСК отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Глава 7. Порядок учета членов ЖСК

7.1. Исполнительный орган ЖСК осуществляет учет договоров участия ЖСК, зарегистрированных местным исполнительным органом.

7.2. Исполнительный орган ЖСК представляет члену ЖСК выписку о регистрации договора участия в ЖСК в течении трех рабочих дней с момента получения выписки.

7.3. Для снятия с учета договора участия в ЖСК Исполнительный орган представляет в местные исполнительные органы справку о выплате паевого взноса на основании акта приема-передачи пая члену ЖСК.

Глава 8. Порядок создания, реорганизации и ликвидации ЖСК

8.1. Образование ЖСК начинается с проведения учредительного собрания ЖСК и завершается государственной регистрацией в качестве юридического лица.

8.2. Учредительное собрание жилищно-строительного кооператива решает следующие вопросы:

- 1) принимает решение о создании ЖСК, его наименовании и месте нахождения;
- 2) определяет предмет и цели деятельности;
- 3) утверждает устав ЖСК и учредительный договор;
- 4) избирает исполнительный, контрольный и иные органы;
- 5) определяет сроки и лиц, ответственных за государственную регистрацию;
- 6) решает иные вопросы, связанные с созданием ЖСК.

Решение учредительного собрания ЖСК оформляется протоколом. Протокол учредительного собрания ЖСК подписывается председателем и секретарем.

8.3. Реорганизация ЖСК (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) осуществляется по решению общего собрания ЖСК, либо по решению судебных органов в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Казахстан. Реорганизация ЖСК влечет переход прав и обязанностей ЖСК, к его правопреемникам.

8.4. После регистрации акта приемки объекта в эксплуатацию и оформления права собственности первого собственника квартиры, нежилого помещения исполнительный орган ЖСК обеспечивает в месячный срок регистрацию объекта кондоминиума.

8.5. После регистрации объекта кондоминиума ЖСК прекращает свою деятельность, а его бывшие члены, приобретшие права собственности на свою квартиру, нежилое помещение имеют все права и несут обязанности, установленные Законом Республики Казахстан "О жилищных отношениях" для собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

8.6. Процедура ликвидации ЖСК проводится в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

8.7. ЖСК может быть ликвидирован по решению общего собрания ЖСК или по решению суда в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

8.8. Общее собрание ЖСК, принявшее решение о его ликвидации, назначает ликвидационную комиссию и устанавливает порядок и срок ликвидации ЖСК.

8.9. При ликвидации ЖСК, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов имущество направляется на цели, указанные в учредительных документах, если иной порядок не предусмотрен законодательством.

8.10. ЖСК прекращает свою деятельность после исполнения всех своих обязательств в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Глава 9. Порядок избрания органов управления ЖСК, срок полномочий и их компетенция

9.1. Органами управления ЖСК являются:

- 1) высший орган – общее собрание;
- 2) исполнительный орган – правление (председатель);
- 3) контрольный орган – ревизионная комиссия (ревизор).

9.2. Общее собрание ЖСК созывается Исполнительным органом ЖСК по мере необходимости, не реже, чем ежеквартально.

9.3. Общее собрание ЖСК осуществляет решение следующих вопросов:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав ЖСК, включая изменения размера паевого взноса;

- 2) о передаче прав и обязанностей членов ЖСК по доверенности третьим лицам;
- 3) о месте нахождения и наименовании ЖСК;
- 4) исключение членов ЖСК из ЖСК;
- 5) утверждение внутренних правил, процедуры их принятия и других документов, регулирующих внутреннюю деятельность ЖСК;
- 6) утверждение годовых финансовых отчетов, отчетов ревизионной комиссии ЖСК;
- 7) принятие решений о реорганизации и ликвидации ЖСК;
- 8) избрание правления (председателя) исполнительного органа, ревизионной комиссии (ревизора), членов ликвидационной комиссии;
- 9) утверждение ликвидационного баланса.

9.4. Решение на общем собрании ЖСК считается принятым большинством голосов участников общего собрания ЖСК, но не менее чем двух третей голосов членов ЖСК.

9.5. Члены Исполнительного органа ЖСК избираются на общем собрании ЖСК большинством голосов, но не менее чем двух третей голосов членов ЖСК сроком на один год. Из числа членов Правления на весь срок его полномочий избирается Председатель. Лица, избранные в состав Правления могут быть переизбраны досрочно по любому основанию и избираются до следующего проведения общего собрания ЖСК.

9.6. Исполнительный орган ЖСК, подотчетен общему собранию ЖСК, осуществляет общее руководство деятельностью ЖСК и ведение его дел, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

9.7. Исполнительный орган ЖСК осуществляет решение следующих вопросов:

- 1) принятие решений о созыве общих собраний;
- 2) утверждение повестки дня общего собрания;
- 3) вопросы, связанные с подготовкой и проведением общего собрания;
- 4) определение размера вознаграждения членам ревизионной комиссии ЖСК и определение размера оплаты услуг аудитора;
- 5) прием взносов от членов ЖСК;
- 6) определение назначения, размеров, источников образования и порядка использования фондов ЖСК;
- 7) организация бухгалтерии ЖСК, составление отчетов;
- 8) решение всех производственных и технических вопросов, связанных с достижением целей создания ЖСК;
- 9) решение других вопросов деятельности ЖСК, а также вопросов, переданных ему решением общего собрания.

9.8. Решение Правления принимается большинством голосов, но не менее чем двух третей голосов от числа присутствующих при голосовании.

9.9. Исполнительный орган ЖСК действует от имени ЖСК, представляет от его имени интересы и осуществляет сделки.

9.10. Председатель ЖСК без доверенности:

- 1) действует от имени ЖСК;
- 2) подписывает от имени Правления финансовые и иные документы ЖСК;

9.11. Ревизионная комиссия ЖСК (ревизор) избираются сроком на три года на Учредительном и впоследствии на Общем собрании ЖСК.

9.12. Ревизионная комиссия ЖСК вправе проводить финансовую проверку любого участка деятельности ЖСК. Ревизионная комиссия ЖСК дает заключение по ежегодному отчету Исполнительного органа ЖСК и по годовой смете доходов и расходов. Члены Правления и члены их семей либо собственники, проживающие в одной квартире с членом Правления, не могут одновременно являться членами ревизионной комиссии.

Глава 10. Порядок внесения изменений и дополнений в Устав ЖСК

10.1. Предложение о внесении изменений и дополнений в Устав ЖСК вносится на общее собрание членов ЖСК. Решение на общем собрании считается принятым большинством голосов, но не менее чем двух третей голосов членов ЖСК.

10.2. Все изменения и дополнения к учредительному документу оформляются письменно, подписываются уполномоченными органами, представляются в соответствующие органы юстиции Республики Казахстан для регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Устава.

Глава 11. Разрешение споров

11.1. Все споры по делам ЖСК разрешаются общим собранием ЖСК или в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

Глава 12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Устав вступает в силу с момента его государственной регистрации в органах юстиции Республики Казахстан.